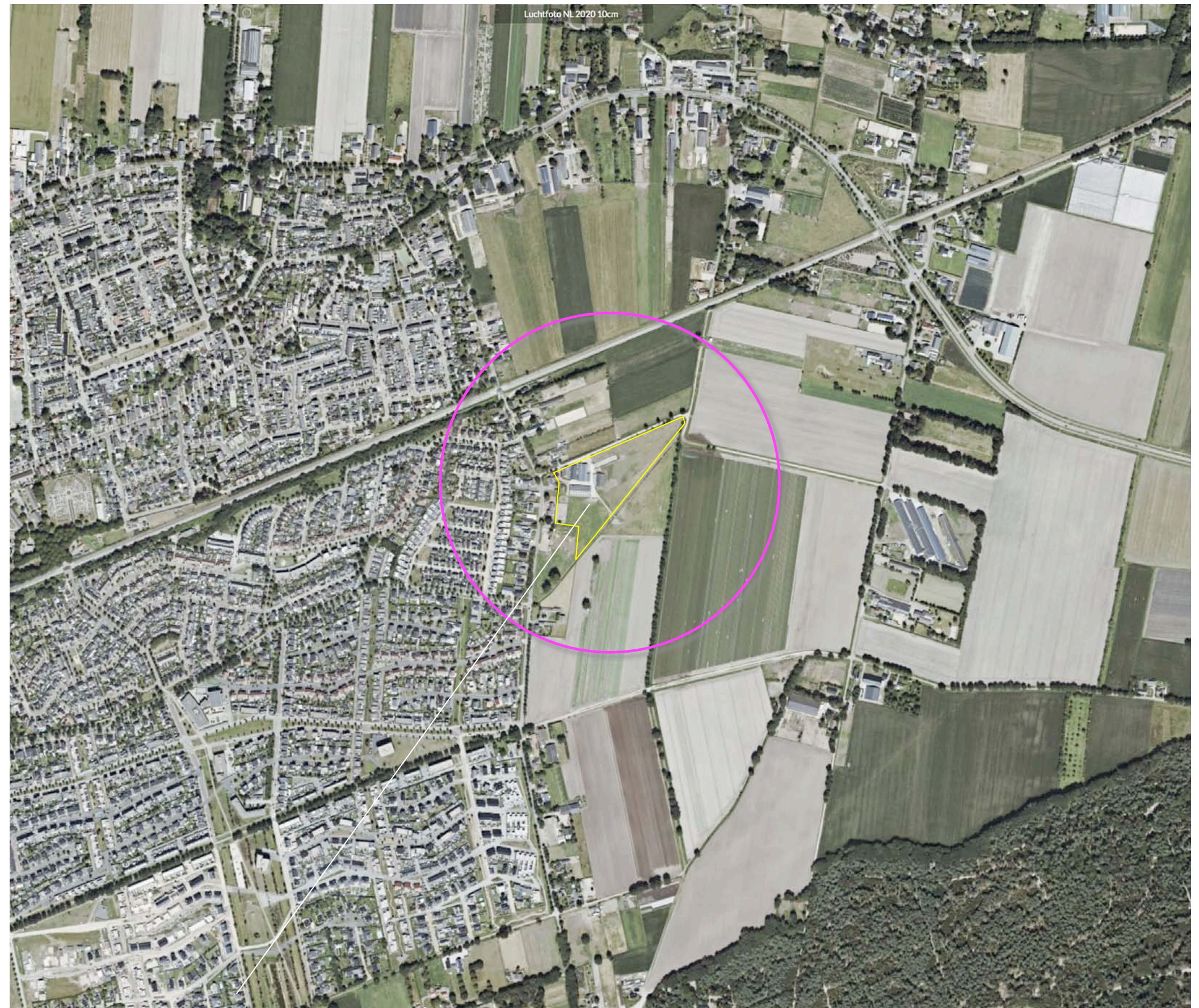
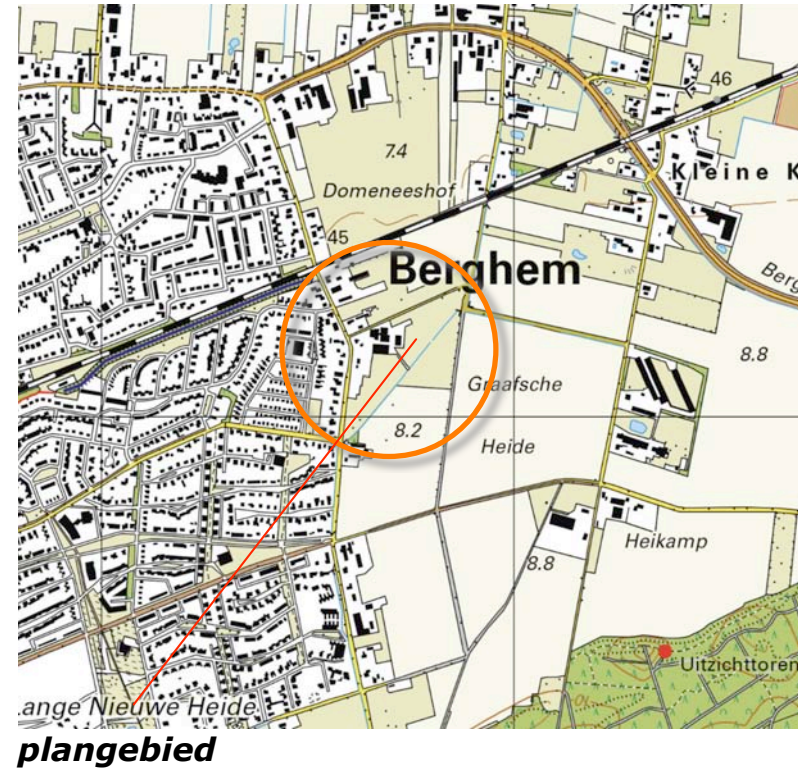


**LIGGING**

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Berghem. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**het plangebied**



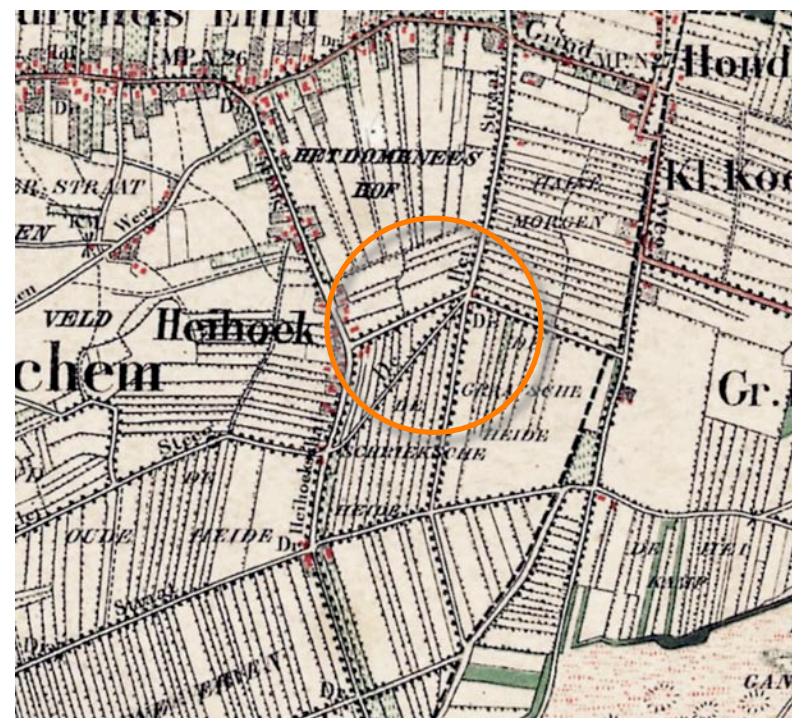
### INZOEM 1868

Ter hoogte van het plangebied werden in 1868 al een hoeve en een reeks smalle, noord-zuidgerichte percelen. Aan de rand van de percelen werden grove hagen, elzenschermen en bomenrijen aangetroffen. Aan de noordwestkant en zuidoostkant van het plangebied werden veldwegen met bomenrijen aangetroffen. Aan de oostkant van het plangebied werd een kenmerkend knoop van 5 lanen gekarteerd. Zie de inzoom van de topografische kaart uit 1868 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

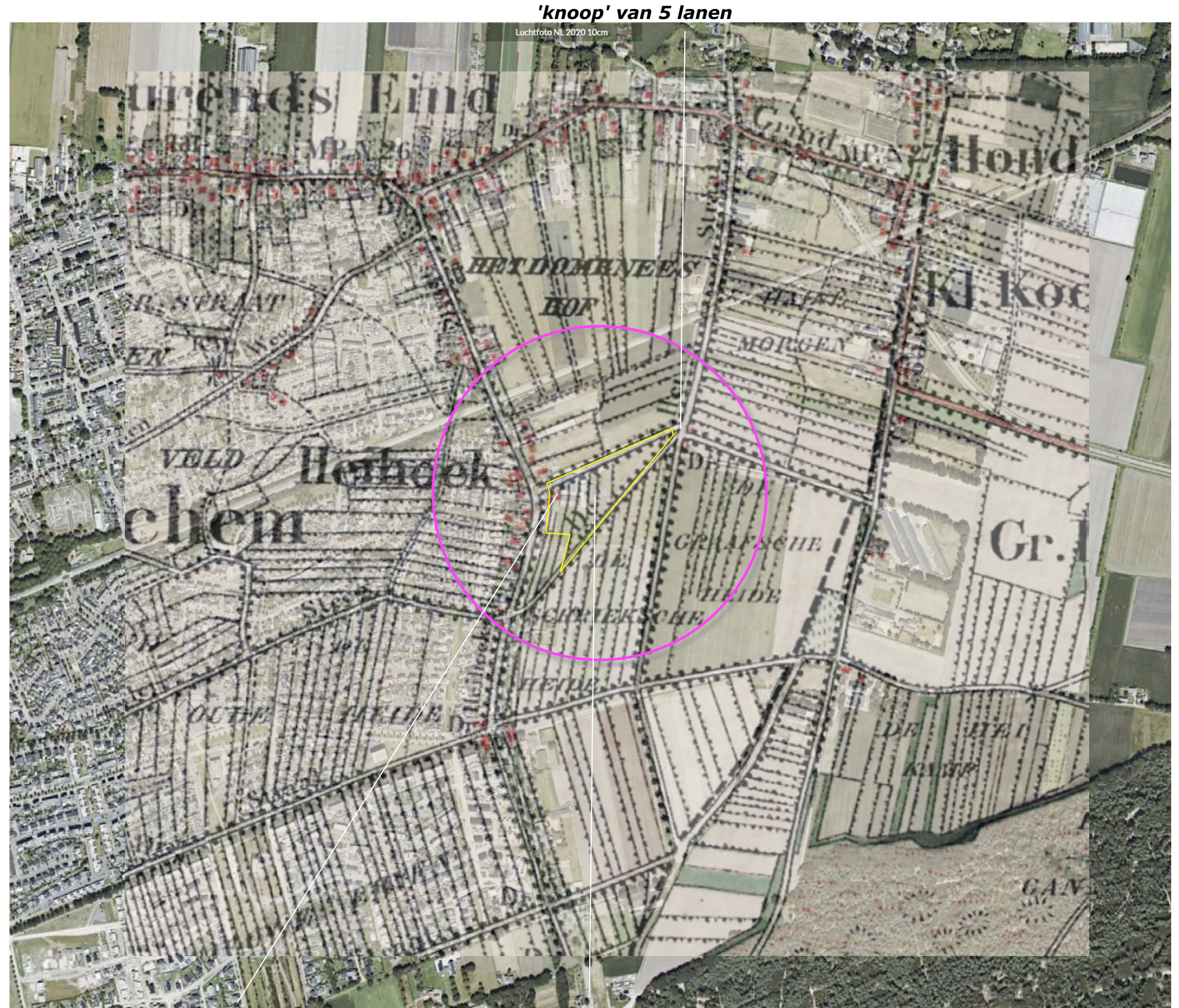
#### landschappelijke context

Kenmerkend voor de inpassing van erven op de dekzandrand is het voorkomen van;

- hagen, bomenrijen, solitaire bomen en fruitbomen rond de bebouwing,
- elzenschermen, grove hagen en bomenrijen aan de veldkanten en perceelsranden.



topografische kaart 1868

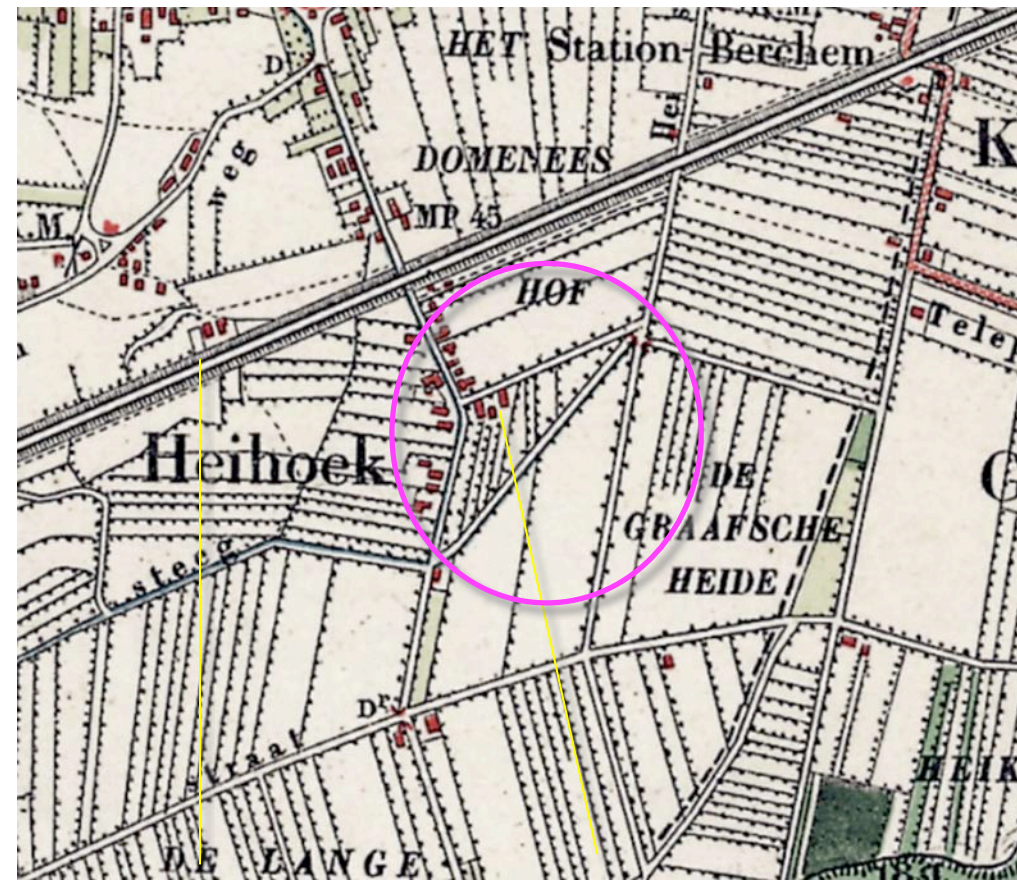


Situatie in 1868; hoeve in de noordwesthoek, smallere noord-zuidgerichte percelen

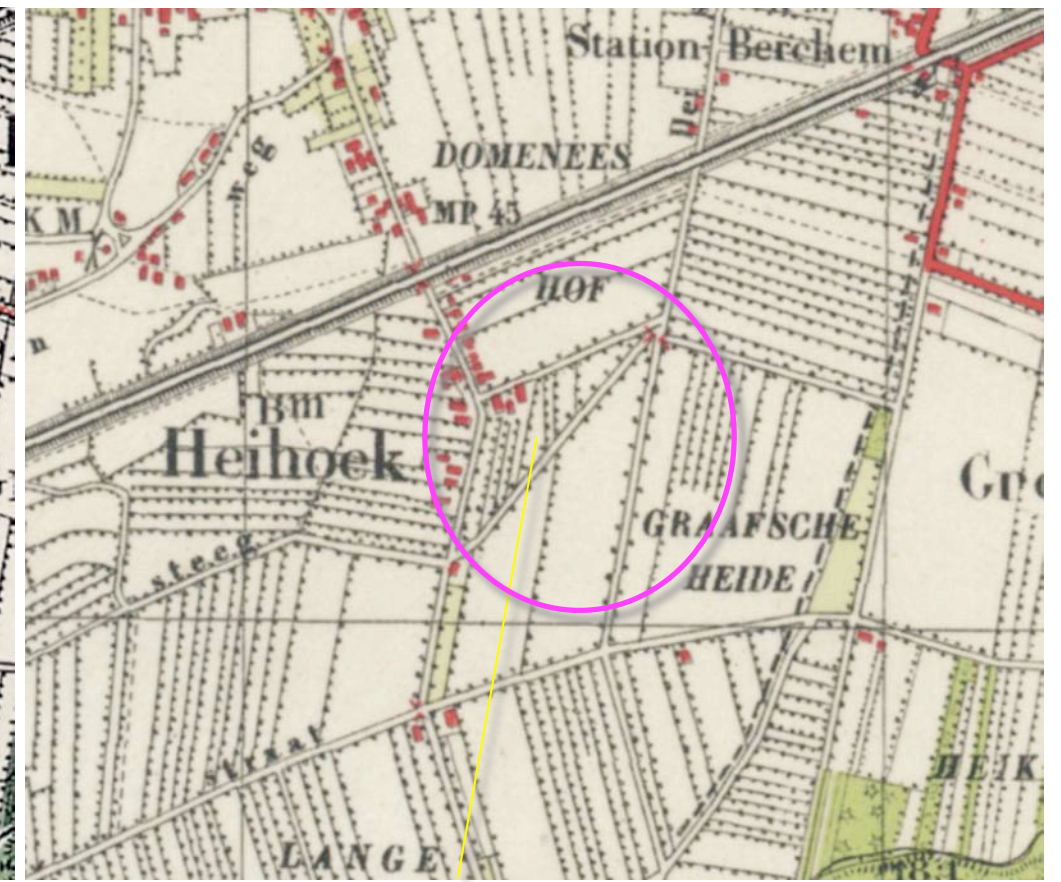
### HISTORISCHE ONTWIKKELING 1

Tegen het einde van de 19e eeuw wordt de spoorlijn ten noordwesten van het plangebied gerealiseerd. In het plangebied wordt de bebouwing in oostelijke richting uitgebreid. In de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog verandert vervolgens weinig; zie de karteringen uit 1899 en 1944 rechtsboven.

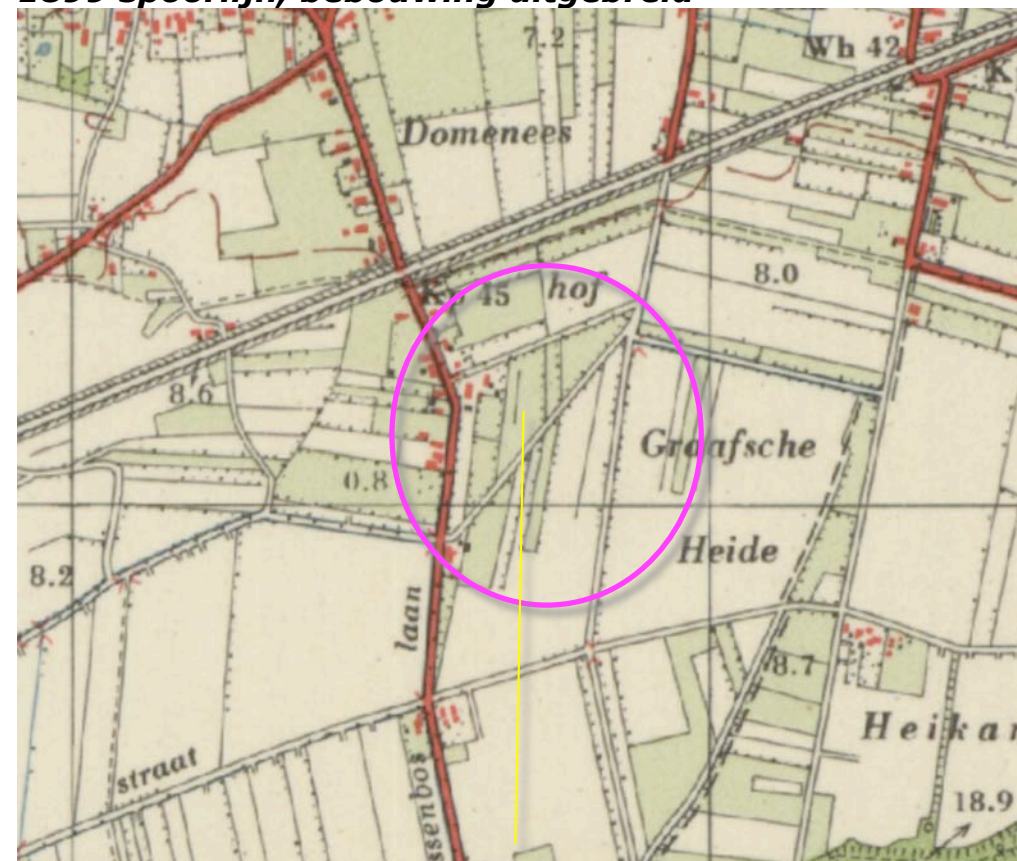
In de decennia na de Tweede Wereldoorlog werden de bomerijen, schermen en grove hagen geroid en worden percelen samengevoegd. Het landschap ondergaat een sterke verkaling, verandert van een verdicht coulissenrijk landschap in een landschap met openheid en diepe doorzichten. In het plangebied en ter hoogte van de lintbebouwing Heihoek is bovendien een verschuiving in het bodemgebruik te constateren; het bouwland wordt grotendeels omgezet in grasland. Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied worden percelen met open bouwland gevormd. In het plangebied wordt de bebouwing in zuidelijke richting uitgebreid. Zie de karteringen uit 1955 en 1967 rechtsonder.



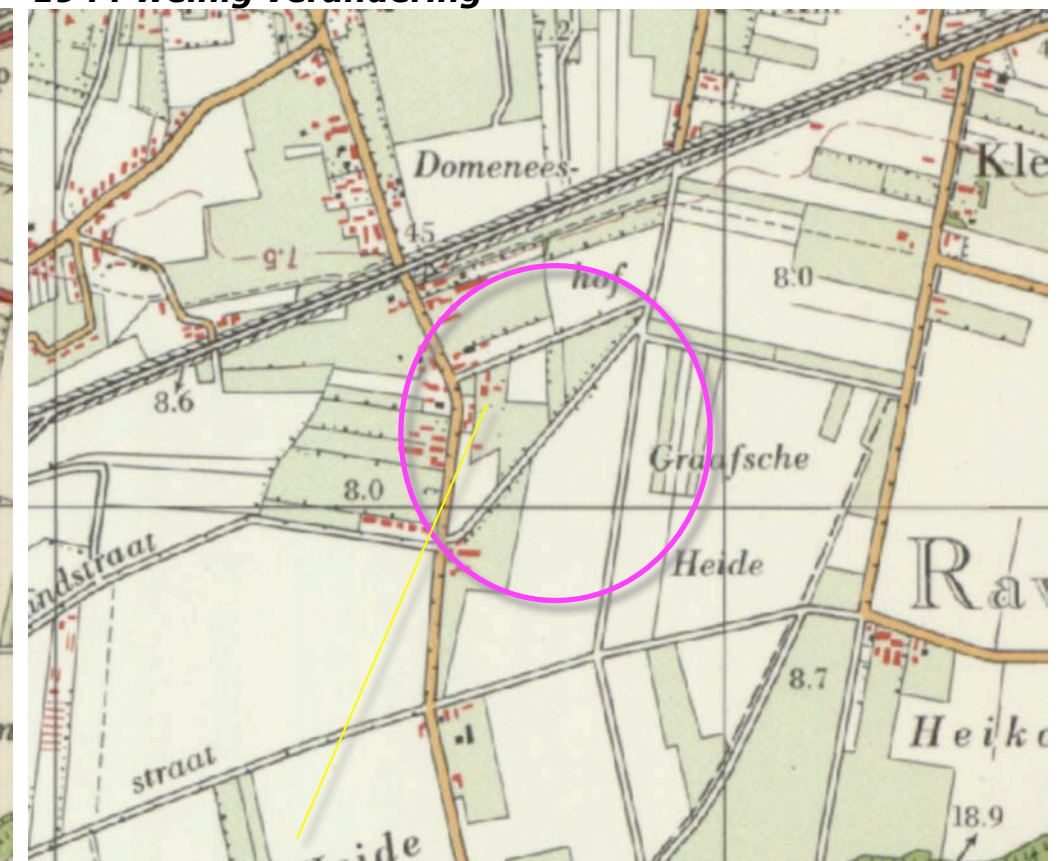
**1899 spoorlijn, bebouwing uitgebreid**



**1944 weinig verandering**



**1955 kavelbeplantingen geroid + grasland**



**1967 uitbreiding bebouwing plangebied**

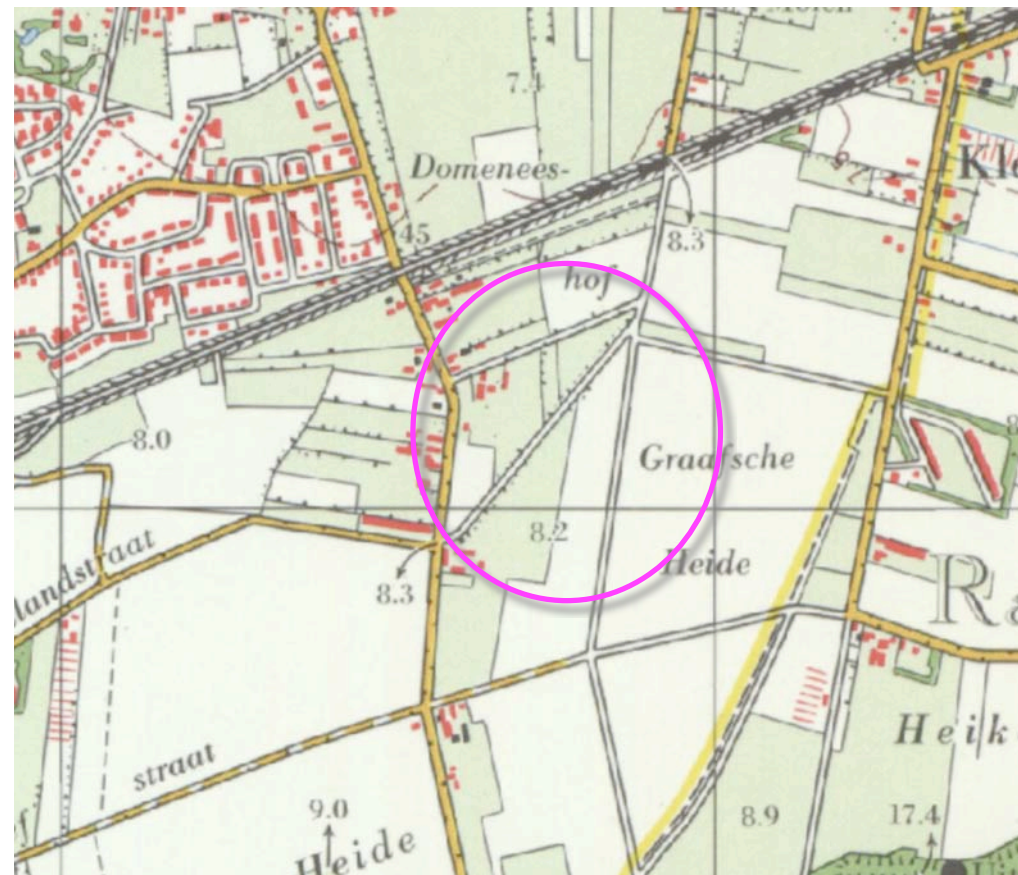
## HISTORISCHE ONTWIKKELING 2

In de laatste decennia van de 20ste eeuw zet 'de verkaling' van het landschap door. In het plangebied wordt de bebouwing in zuidelijke en oostelijke richting uitgebreid. Ten zuidwesten, van de lintbebouwing Heihoek ontstaat een groter complex open bouwland en is een inzettende intensivering van het bodemgebruik te constateren. In noordwestelijke richting wordt de bebouwing van de kern Berghem uitgebreid. Zie de karteringen uit 1978 en 1988 rechtsboven.

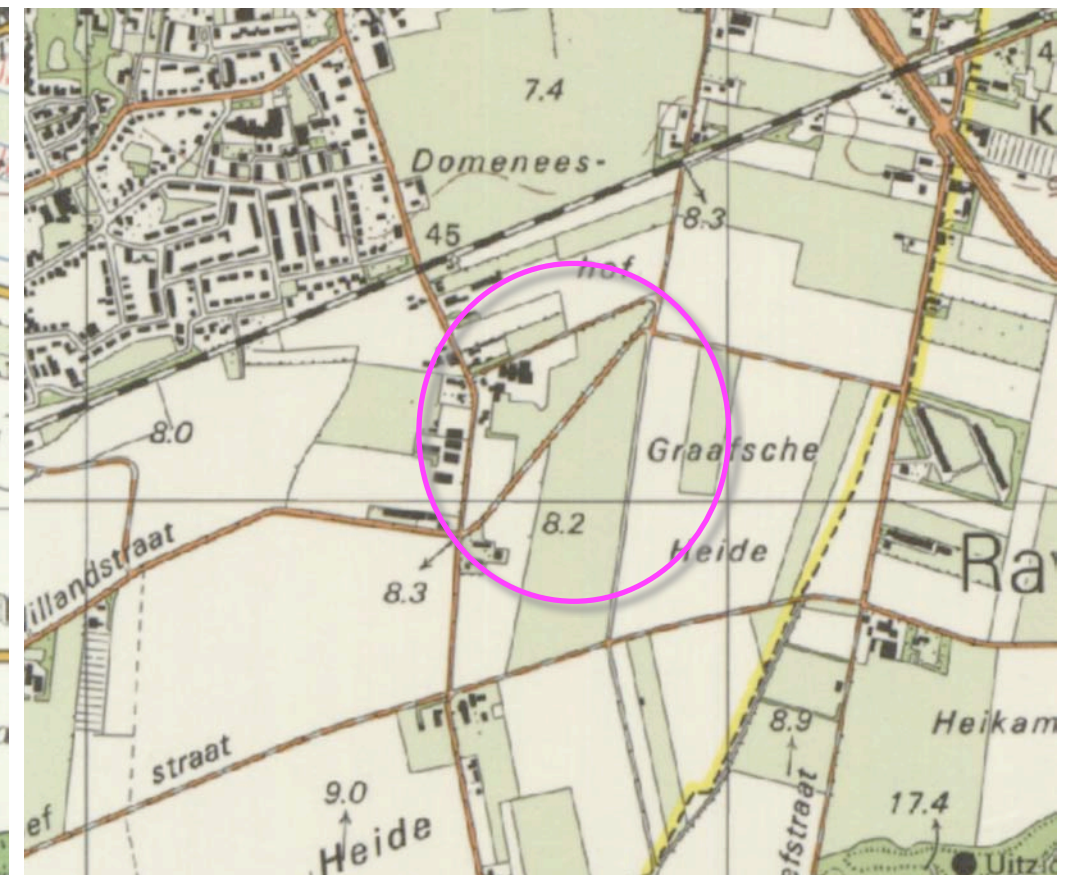
In de navolgende jaren wordt de bebouwing in het plangebied in zuidelijke en oostelijke richting uitgebreid. Tegen het einde van de 20ste eeuw worden woonwijken ten zuidwesten van het plangebied en de lintbebouwing Heihoek gerealiseerd. De veldweg ten zuidoosten van het plangebied wordt in dit verband omgevormd tot een sloot voor de afvoer van water uit de wijk. Zie de karteringen uit 1998 en 2007 rechtsonder.

### Conclusies

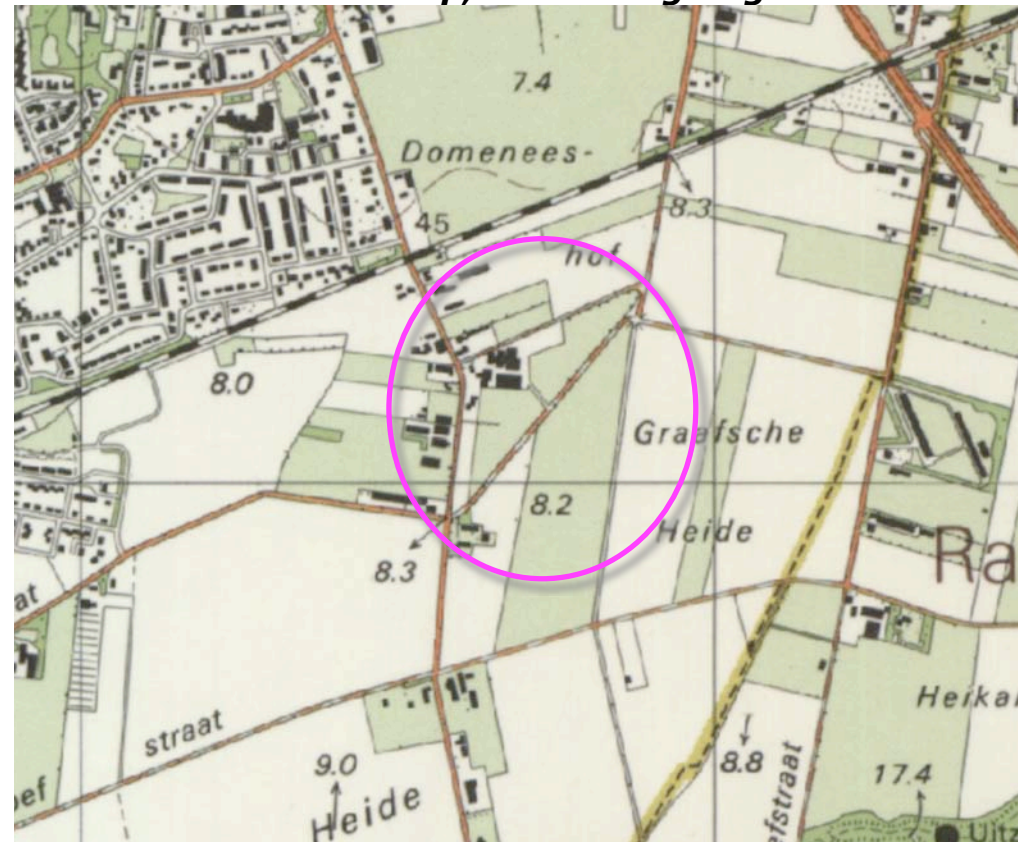
Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog zijn relatief weinig veranderingen te constateren; de bebouwing in het plangebied wordt ten oosten van de hoeve uitgebreid. Ten noorden van het plangebied wordt de spoorlijn gerealiseerd. In tweede helft van de 20ste eeuw worden kavelbeplantingen geroid en percelen samengevoegd; het van oorsprong sterk verdichte landschap wordt opener van karakter. In het plangebied is een omschakeling van het bodemgebruik naar grasland context te constateren. De bebouwing in het plangebied wordt in dit verband uitgebreid. De kern Berghem toont een sterk groei; ten westen van de lintbebouwing Heihoek worden woonwijken gerealiseerd. De veldweg ten zuidoosten van het plangebied wordt in dit verband omgevormd tot een sloot.



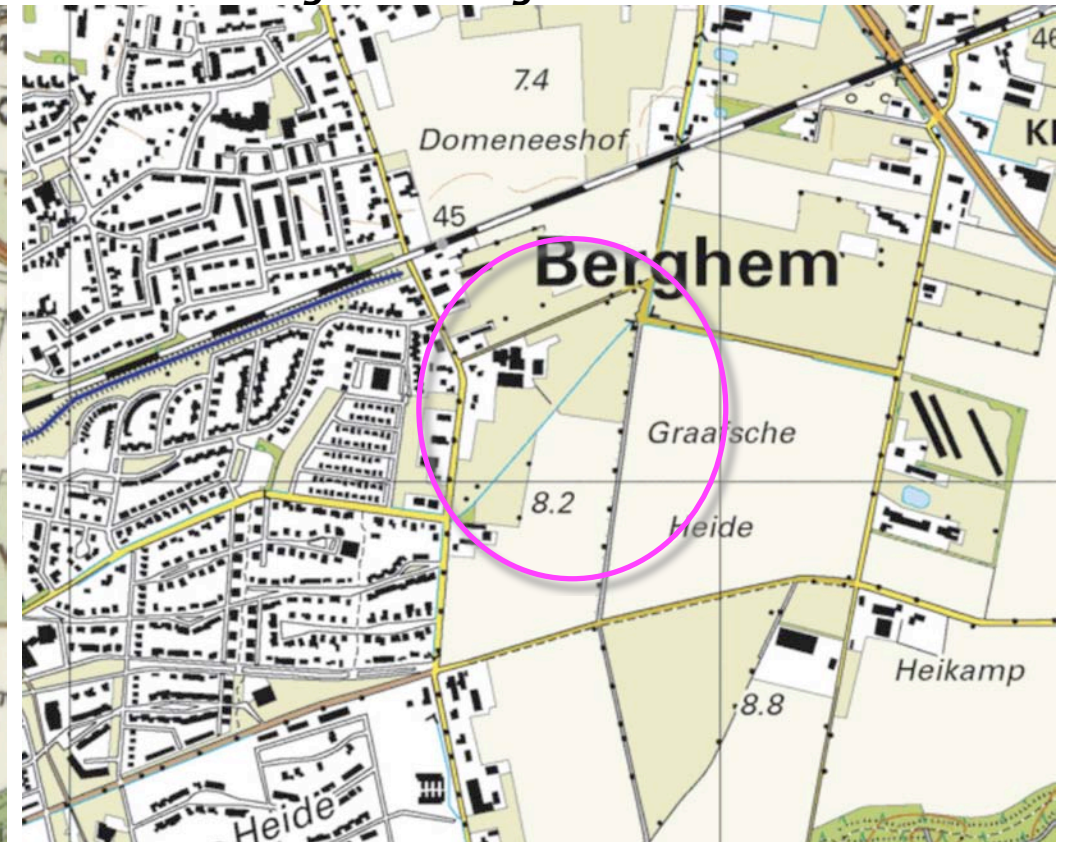
**1978 verkaald landschap, bebouwing uitgebreid**



**1988 uitbreiding bebouwing noordkant**



**1993 uitbreiding aan de zuidkant**



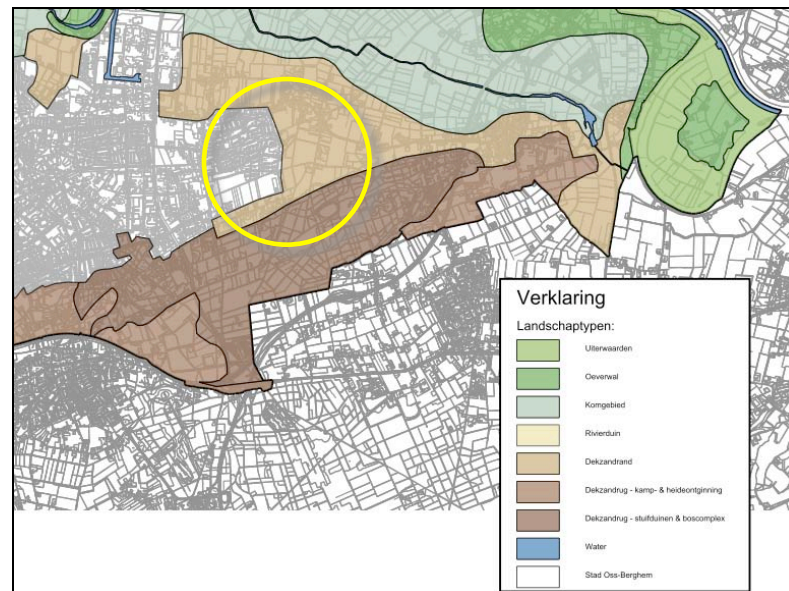
**2011 uitbreiding aan de oostkant, veldweg wordt sloot**

## LANDSCHAPSBELEID 2015

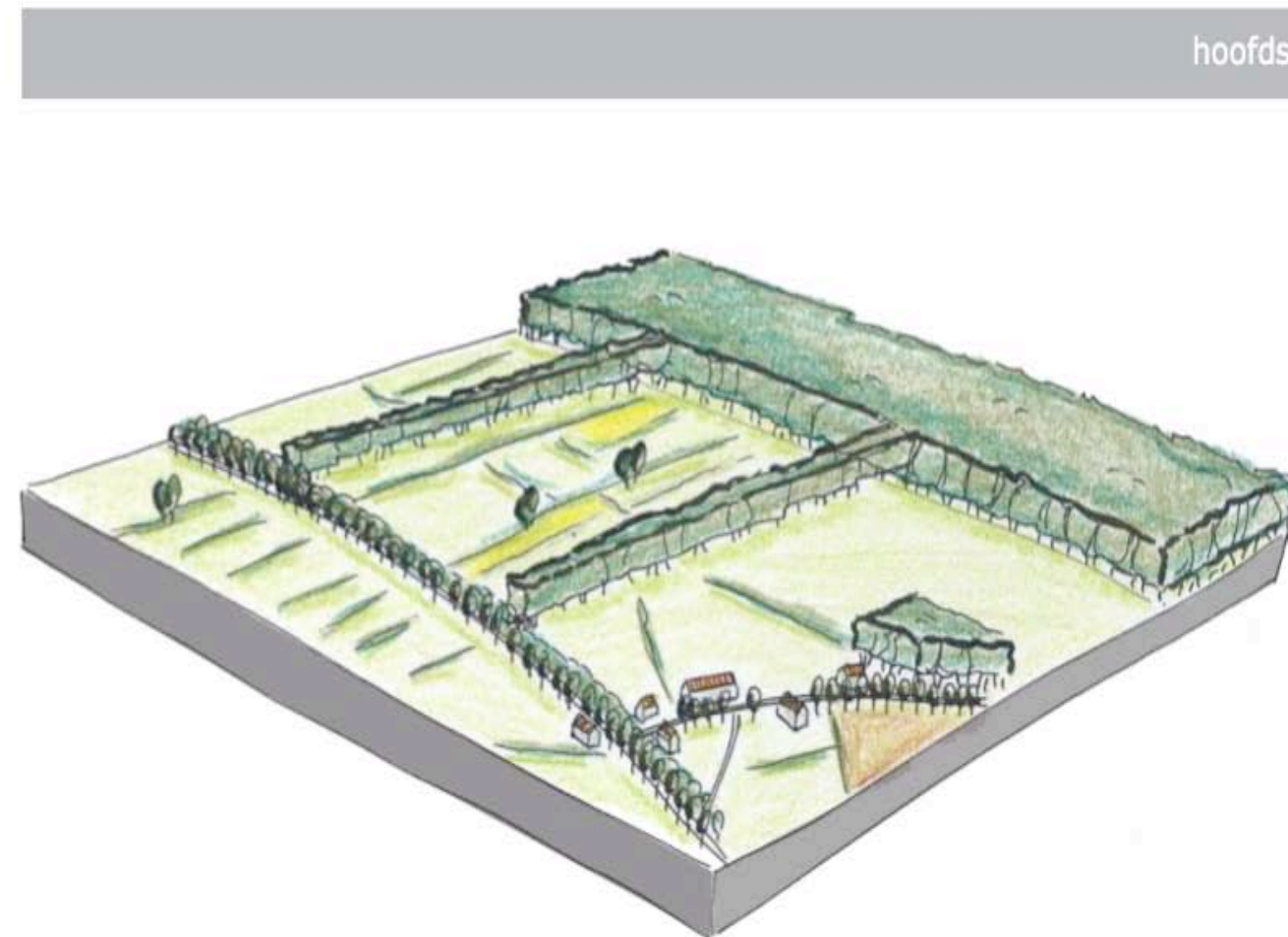
In de nota landschapsbeleid van de gemeente Oss wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrand; voor dit landschapstype worden de rechts weergegeven richtlijnen en handvaten voor de inpassing en ontwikkeling van erven aangereikt. Doelstelling is de ontwikkeling van een kleinschalig, krachtig door groen dooraderd landschap te bevorderen. Het landschap is in recreatieve zin van betekenis voor de uitloop van de dorpen en kernen. In ecologische zin is het landschap van betekenis als 'uitwisselgebied' tussen de lager gelegen komgronden en de hoger gelegen zandgronden.

### randvoorwaarden

Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is; de instandhouding, herstel of realisatie van kavelbeplantingen.



uitsnede overzichtskaart Landschapsbeleid



schetsbeeld dekzandrand

Toe te passen beplantingssoorten staan op de beplantingslijst in bijlage 2; beplanting per landschapstype.

### aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering algemeen

- herstel kavelrandbeplanting als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- onderzoeken hoe uitbreiding van kavelrandbeplanting kan worden bewerkstelligd op gronden van particulieren (subsidievormen stimuleren randen/ landschapspakketten bijvoorbeeld)
- nieuwe ontwikkelingen en/of functies land-

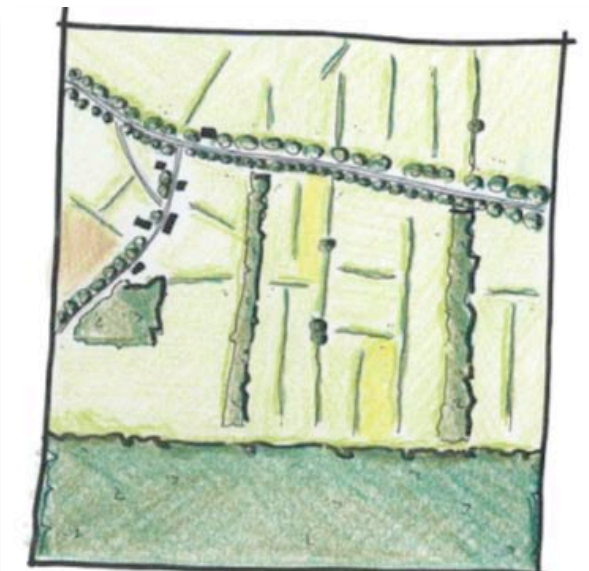
- schappelijk inpassen en laten bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen
- onregelmatige blokverkaveling nabij kernen versterken

- in het overige gebied regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug versterken

- toetsen
- bestaande kavelrandbeplanting in bestemmingsplan opnemen stimuleren
- in de dekzandrand inzetten op transformatie; het toelaten van nieuwe functies onderzoeken
- als gemeente actief inzetten op verbreding van de landschapszone Herperduin-

## hoofdstuk 8 - Ontwikkelingsvisie per deelgebied

- Hertogswetering
  - de ecologische potenties op de dekzandrand vergroten door de aanwezigheid kalkrijke kwel uit te buiten
  - de realisatie van enkele nieuwe landgoederen op de dekzandrand
- stimuleren
- ontwikkelen streekeigen bouwstijl (kortgevel boerderij/ landhuis).



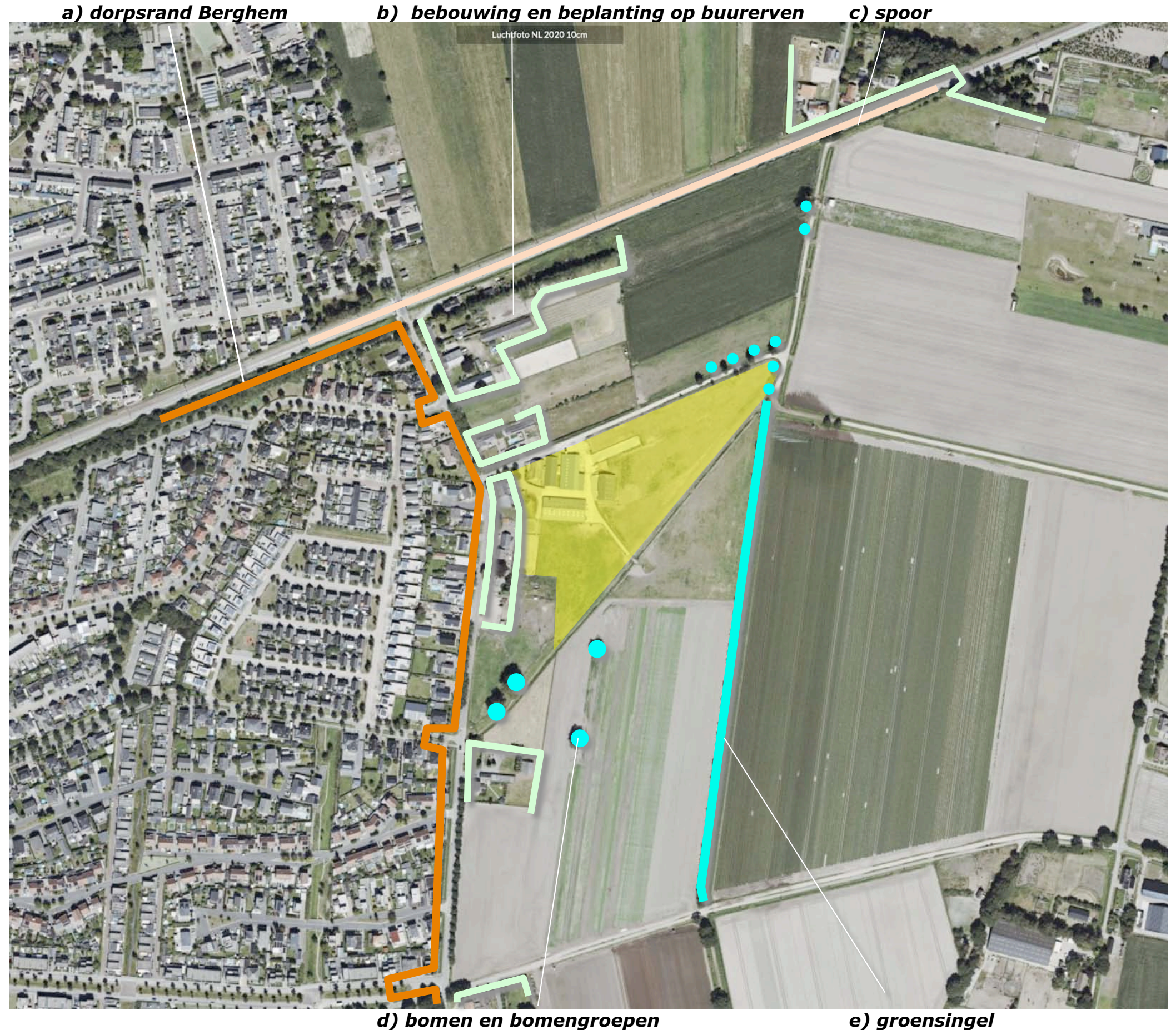
## Handvaten en voorwaarden Landschapsbeleidsplan Oss

**RUIMTELIJK KADER**

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de dorpsrand van Berghem,
- b) de bebouwing en beplanting op de buurerven ten westen en noordoosten van het plangebied gelegen erven,
- c) de spoordijk ten noordwesten van het plangebied,
- d) bomen en bomengroepen ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied,
- e) de groensingel ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



**RUIMTELIJKE BELEVING**

Betreffende de ruimtelijke beleving is het navolgende onderscheid te maken;

- a) de beleving in doorkijken vanaf de ten westen gelegen Hoessenboslaan,
- b) de beleving vanaf de veldwegen aan de noordwestkant, ten noordoosten en zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

**a) beleving in doorkijken vanaf de Hoessenboslaan**



**b) beleving vanaf de veldwegen**

### 3D HOESSENBOSLAAN

Vanaf de Hoessenboslaan zijn enkele doorkijken op het plangebied mogelijk;

- 1) Komend uit het zuiden is gedurende enige tijd een zicht op delen van de westkant mogelijk; groene coulissen ten oosten van het plangebied vormen een fraai decor.
- 2) Komend uit het noorden is ter hoogte van de aantakking van de ontsluitingsweg op de Hoessenboslaan een kortdurende doorkijk op de noordwestkant mogelijk.
- 3) Vanaf de aantakking op de Hoessenboslaan is een zicht op de noordwestkant en een deel van de westkant mogelijk; de oude hoeve is beeldbepalend.



**1) Komend uit het zuiden; doorkijk op een deel van de westkant, groene coulissen vormen een fraai decor**



**Standplaats fotograaf**



**2) komend uit het noorden; ter hoogte van de aantakking is een doorkijk op de noordwestkant mogelijk...**



**3) nabij het plangebied toont zich de noordwestkant en westkant, de oude hoeve is beeldbepalend**

### 3D - VELDWEGEN

- Vanaf de omliggende veldwegen zijn doorkijken op de zuidoostkant en noordwestkant mogelijk; 123) Komend uit het noordoosten is een zicht op de noordwestkant mogelijk; de bebouwing in het plangebied toont zich in de benadering gedurende langere tijd en in relatie tot de groene coulissen en bomen in de context, nabij het plangebied toont zich de bebouwing kaal aan de wandelaars.
- 4) Van de ten zuiden gelegen veldweg is een zicht over grotere afstand op het plangebied mogelijk; de bebouwing toont zich in relatie tot de bomen en groene coulissen in de context.



**Standplaats fotograaf**

#### **conclusie**

*Het plangebied wordt waargenomen in doorkijken vanaf de Hoessenboslaan en vanaf veldwegen ten noordoosten en zuiden van het plangebied; de bebouwing toont zich daarbij grotendeels in relatie tot de bomen en groene coulissen in de context. Uit de nabijheid, vanaf de aangrenzend gelegen veldweg, toont zich de bebouwing kaal aan de passanten.*



**1,2,3) Komend uit het noordoosten; de bebouwing toont zich gedurende langere tijd....**



**... in doorzichten en in relatie tot een door bomen en groene coulissen bepaald kader...**



**...nabij het plangebied toont zich de bebouwing kaal aan de passanten**



**4) Uit het zuiden; zicht op de bebouwing in relatie tot bomen en groene coulissen**

**STEDENBOUWKUNDIG KADER**

De oude hoeve in het plangebied sluit in de huidige uitgangssituatie qua orientatie aan bij de ten oosten gelegen groensingel. In de topkaarten uit 1868 en in de na-oorlogse topkaarten wordt deze orientatie in de aangetroffen. In de eerste helft van de 20ste eeuw wordt een andere orientatie in de topkaarten aangetroffen; de bebouwing in het plangebied toont een uitlijning op de ten noordwesten gelegen veldweg.

**herbouw**

Aannemelijk is dat de hoeve tijdens de oorlog werd beschadigd werd en tijdens de herbouw besloten werd de hoeve uit te lijnen conform de oorspronkelijke bebouwing en de perceelsgrens ten oosten van het plangebied. Zie de foto's hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

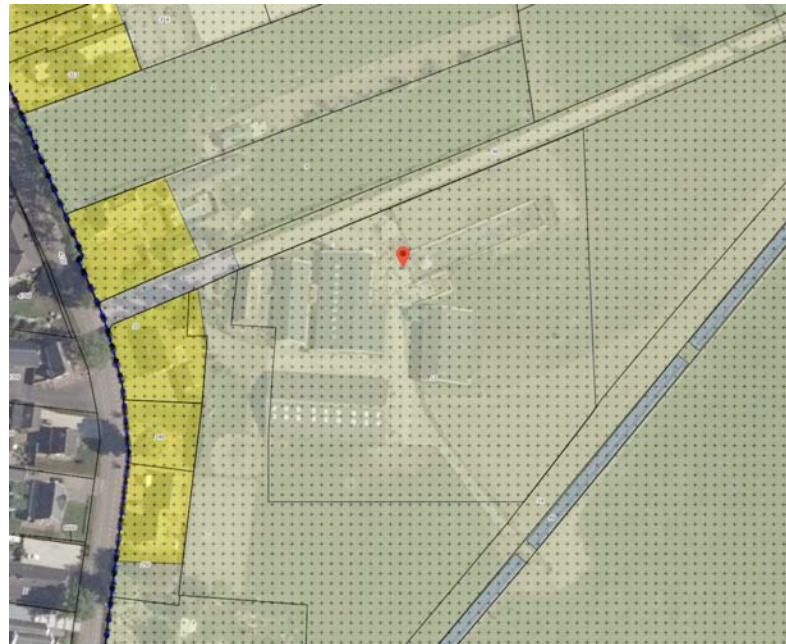
**Uitsnede topkaart 1868, 1925 en 1955**



**oorspronkelijke en huidige orientatie van de bebouwing in het plangebied**

**KADASTRAAL – 1:1250**

Het plangebied omvat in engere zin het bouwvlak van het ter plaatse gevestigde (voormalige) agrarische bedrijf. In ruimere zin omvat het plangebied het bouwvlak en de aangrenzend gelegen gronden. In kadastrale zin betreft dit perceel 17, gelegen in de sectie T van de gemeente Oss.



**huidige bouwkaavel - ruimtelijke plannen**



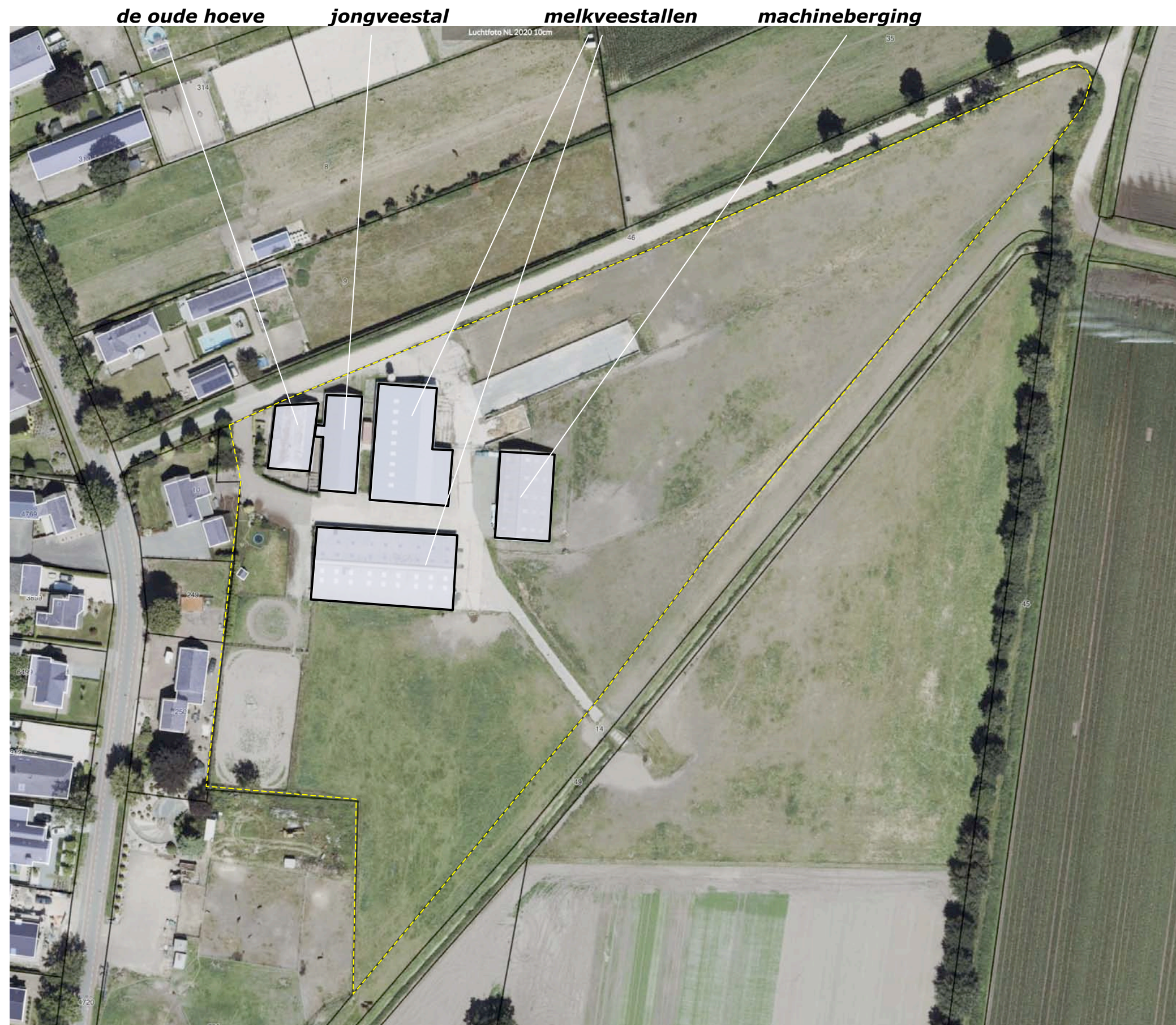
**plangebied**

**BEBOUWING**

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- 1) de oude hoeve,
- 2) een jongveestal,
- 3) twee melkveestallen,
- 4) een machineberging.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



## ONTSluitING & ZONERING

Ten noordoosten van de gebouwen bevinden zich een kuilplaat en twee sleufsilos. Het plangebied wordt ontsloten via rond de gebouwen gelegen verhardingen en halfverharding.

### **tuin, longeercirkel en rijbak**

Het gebied ten westen en zuiden van de oude hoeve is te kenschetsen als tuin. Ten zuiden van de tuin zijn een voormalige longeercirkel en een eenvoudige rijbak gesitueerd.

### **weiland en koeiepad**

De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als weiland. Het weiland wordt doorsneden door een koeiepad. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



## AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit sierbeplanting in de tuin en beukenhagen aan de westkant van de nabij de hoeve gelegen tuin. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto hieronder.

### **conditie en waardering**

De beukenhagen sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De hagen verkeren in redelijke tot goede conditie.



**beukenhagen aan westkant hoeve**

### **beukenhagen**



**STAKEN EN SLOPEN**

De nagestreefde ontwikkeling betreft het navolgende;

- a) de aanwezige bebouwing zal worden gesloopt, de verhardingen, voerplaat en sleufsilos zullen worden verwijderd,
  - b) het bouwvlak van het agrarisch bedrijf zal worden opgeheven.
  - c) De aanwezige beukenhagen zullen in het kader van de herbouw worden gerooid.
- Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



**beukenhagen rooien**

**INTEGRAAL PLAN**

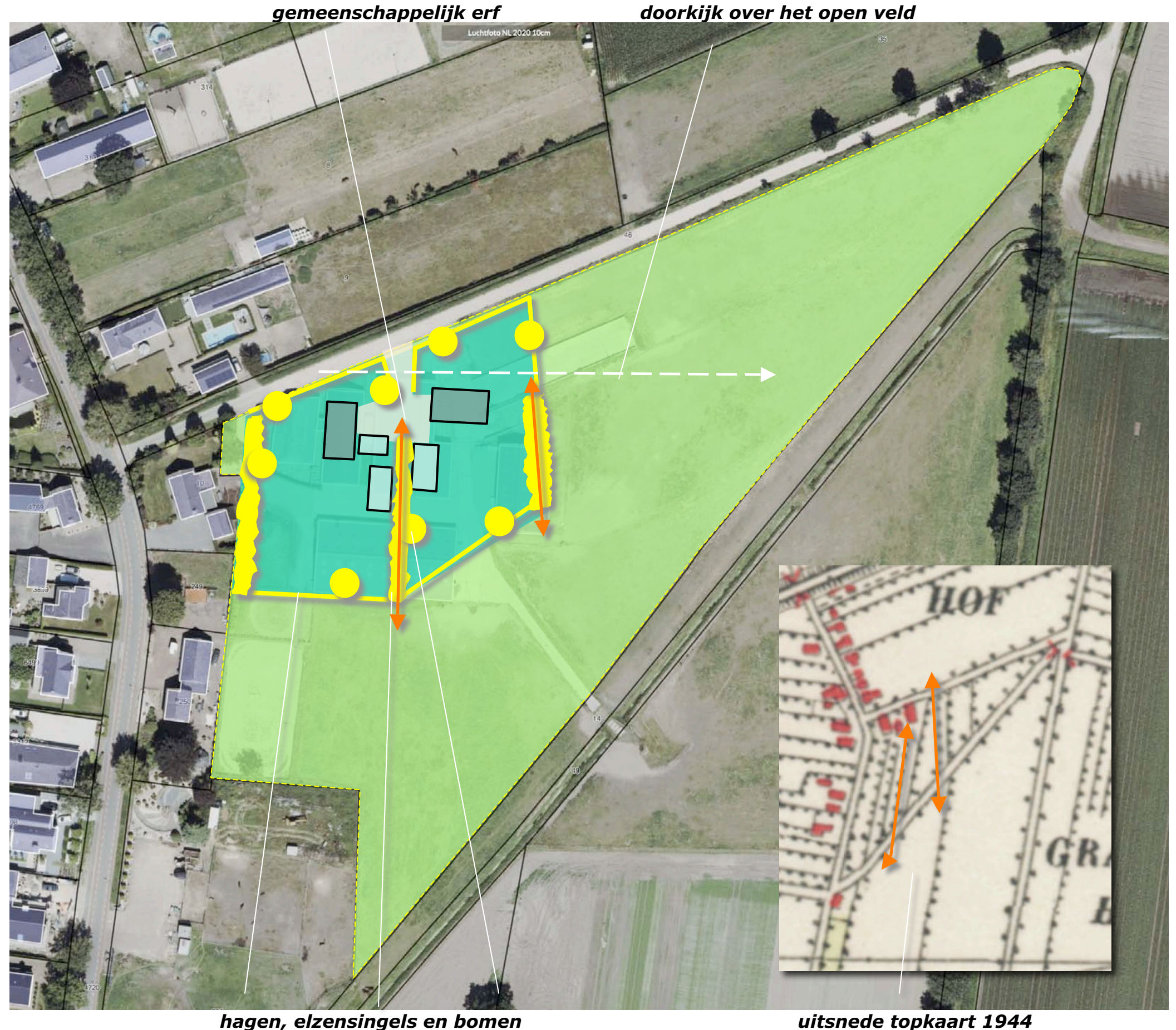
In het kader van de beëindiging van het agrarisch bedrijf, de sloop van de gebouwen en het verwijderen van de verhardingen zullen 2 woningen worden gerealiseerd. De woningen zijn dusdanig gepositioneerd dat wandelaars, komend uit het westen ter hoogte van de westelijke woning al zicht op het open veld hebben.

**oude verkaveling**

De grondslag van het plan sluit aan bij historie van de context en de oorspronkelijk noord-zuid gerichte, licht uitwaaiende verkaveling. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1944 rechtsonder of de documentatie op pagina 4.

**hagen, elzensingels en bomen**

De woningen worden in het landschap verankerd door noord-zuid gerichte elzensingels. De tuinen worden aan de noordkant en zuidkant omzoomd door lage hagen (veekeringhoogte). Rond de woningen worden enkele solitaire bomen aangeplant die maat en schaal verlenen, resulteren in een losse omkadering. De woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijk erf. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



**hagen, elzensingels en bomen**

**uitsnede topkaart 1944**

### STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

De woningen zijn vorm te geven als schuurwoningen. De navolgende aandachtspunten zijn bij de concretisering van belang:

- Vormgeven van een sober volume.
- Toepassen van een lage goothoogte van maximaal 350 cm en vormgeven van een navenant fors daklandschap.
- Bijgebouwen zijn bij voorkeur aansluitend aan het hoofdvolume, of via daken verbonden met het hoofdvolume te realiseren.
- Tussen bijgebouwen en de erfgrens is een afstand van minimaal 1 meter, liefst 3 of meer meters vrij te houden.
- Grondslag voor de concretisering is de ligging in een overgangsgebied tussen de hogere zandgronden en de lager gelegen grond van het rivierengebied; een eigentijdse interpretatie van regio-specifieke bouwkundige kenmerken en een eigentijdse toepassing van regio-specifieke materialen is na te streven.

Zie de inzets met impressies in de luchtfoto rechts.



**impressies**

## **ERFINRICHTING & INFILTRATIE**

De woningen worden ontsloten via het gemeenschappelijk erf. Het gemeenschappelijk erf is bij voorkeur uit te voeren in een zelfdrainerende halfverharding, bv maasgrind. Een (gedeeltelijke) verharding bestaande uit gebakken klinkers in een elleboogverband is acceptabel. Zie de inzets in de luchtfoto rechts.

### ***infiltratie***

Het van de daken en verhardingen afkomstige hemelwater zal worden opgevangen in infiltratiegreppels aan de zuidkant van de kavels. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**gebakken klinkers of maasgrind**



***infiltratie in greppels aan de zuidkant van de percelen***

## BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de realisatie van navolgende elementen;

- H1 beukenhagen,
- S1 elzensingels,
- B1 solitaire bomen; linde, noot, tamme kastanje en paardekastanje.

### Richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in de omvang 60/80 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-110-100 cm.
  - S1 De elzensingels zijn aan te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80-100 cm in een verspringend plantverband van 100x100 cm. De singels mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgeslagen (hakhoutbeheer).
  - B1 De solitaire bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.
- Zie de plantlijst op de volgende pagina.



**PLANTLIJST**

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst aan de rechterzijde.

<b>Code</b>		H1	S1	S2
<b>Omvang bij aanplant</b>		80/100	80/100	80/100
<b>Plantverband</b>		4 p/m	150x150	100x100
<b>Omvang van het element</b>		225 m	540 m2	825 m2
Acer campestre	veldesdoorn			25
Acer pseudoplatanus	esdoorn			10
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els		10	400
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		25	100
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk		10	
Carpinus betulus	haagbeuk			
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		25	
Corylus avellana	hazelaar		25	200
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk	900		
Fraxinus excelsior	es		10	
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster		25	
Ilex aquifolium	hulst		25	
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik		10	
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom		25	
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egelantier roos			
Sambucus nigra	gewone vlier			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos		25	100
<b>Totaal</b>		900	250	800